

An das
Präsidium des Nationalrates
Dr. Karl Renner – Ring 3
A – 1017 Wien

Betrifft: GZ BMJ-B7.111/0001-I 7/2005

Stellungnahme zum Entwurf einer Wohnrechtsnovelle 2005 – WRN 2005

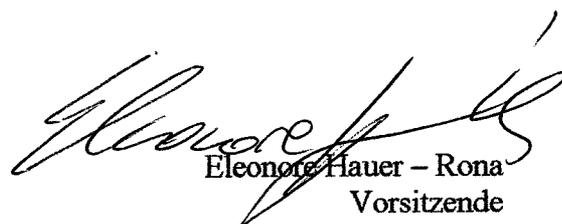
Schreiben des Bundesministeriums für Justiz vom 14.1.2005

Wien, 2.3.2005

Wir danken für oben erwähntes Schreiben. In der Anlage finden Sie 25 Ausfertigungen der Stellungnahme des Bundes Österreichischer Frauenvereine zu oben angeführtem Entwurf.

Eine elektronische Übermittlung der Stellungnahme ergeht an
begutachtungsverfahren@parlament.gv.at.

Mit freundlichen Grüßen



Eleonore Hauer – Rona
Vorsitzende

25 Beilagen

GZ: BMJ-B7.111/0001-I 7/2005

STELLUNGNAHME

**zum Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem
das Wohnungseigentumsgesetz 2002,
das Mietrechtsgesetz und
das Landpachtgesetz geändert werden
(Wohnrechtsnovelle 2005 – WRN 2005)**

Zu den vorgesehenen Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (Artikel 1):

Grundsätzliches:

Die vorgesehenen Änderungen sind einerseits zur Beseitigung von in der Praxis zutage getretenen Mängeln, zur Beseitigung bürokratischer Überregulierungen, sowie auch zur vereinfachten Umsetzung von aus dem Institut des Wohnungseigentums resultierender Notwendigkeiten zweckmäßig und sinnvoll.

Zu den Bestimmungen im einzelnen:

Zu Z 6 (§ 9 WEG):

Der hier neu vorgesehene Abs. 6 des § 9 erscheint sinnvoll und eine Konsequenz der bereits erfolgten „Liberalisierung“ bei der Nutzwertermittlung. Nach dem vorliegenden Entwurf soll die hier vorgesehene einvernehmliche Neufestsetzung der Nutzwerte nur dann möglich sein, wenn nicht bereits eine Festsetzung der Nutzwerte durch Gericht oder Schlichtungsstelle stattgefunden hat.

Die Möglichkeit der einvernehmlichen Festsetzung der Nutzwerte sollte jedoch **unter allen Umständen** auch dann möglich sein, wenn eine behördliche oder gerichtliche Nutzwertfestsetzung vorliegt. Hinzuweisen ist darauf, daß andernfalls sich als notwendig oder zweckmäßig erweisende Änderungen, wenn diese ausschließlich über die Behörde erfolgen können, unter Umständen durch die Befristungsbestimmungen des § 10 Abs. 2 WEG 2002 verhindert werden könnten, weil beispielsweise eine rechtzeitige Antragstellung nicht erfolgt ist.

Zu Z 7 (§ 10 WEG):

Die hier vorgesehenen Änderungen sind absolut positiv zu beurteilen, wird hier jetzt ja eine „direkte“ Berichtigung der Miteigentumsanteile im Grundbuch unter bestimmten Voraussetzungen möglich und werden dadurch wesentliche, bisher vorhandene bürokratische Hürden des Wohnungseigentums eliminiert.

Zu Z 8 (§ 13 WEG):

Der Abs. 6 des hier gegenständlichen § 13 sieht nunmehr Veränderungen bei den Regelungen über den vertraglichen Ausschluß einer Teilungsklage bei der Eigentümerpartnerschaft vor. Es wäre hier doch zu überlegen, ob es nicht sinnvoller wäre, den Eigentümerpartnern die volle Vertragsfreiheit betreffend eine solche Ausschlußvereinbarung ohne Sonderregelungen

(mit Ausnahme der Sonderbestimmung, wenn das Objekt dem Partner zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient oder der Partner minderjährig ist) zu überlassen. Die nunmehrige Gestaltung macht den Eindruck einer Überregulierung.

Zu Z 9 (§ 14 WEG):

Zu den hier vorgesehenen Neuerungen ist auszuführen, daß die bisherigen diesbezüglichen Bestimmungen teils kompliziert und umständlich waren, ein Korrekturbedarf war daher gegeben.

Zu Z 12 (§ 19 WEG):

Auch hier ist auszuführen, daß die grundbücherliche Ersichtlichmachung des Verwalters in seinen Voraussetzungen eine Vereinfachung erforderte. Die nunmehr gewählte Lösung scheint jedoch ebenfalls nicht optimal zu sein und dürfte möglicherweise wiederum auf Schwierigkeiten in der Durchführung beim Grundbuch (oder bei einzelnen Grundbuchsführern) stoßen. Es wäre hier mE als sinnvollste Lösung eine vom ordnungsgemäß bestellten Verwalter beglaubigt zu unterfertigende **eidesstattliche Erklärung** über seine Bestellung, verbunden mit seiner Verpflichtung, die Ersichtlichmachung im Grundbuch zu beantragen, zu überlegen.

Zu Z 14 (§ 21 WEG):

Analog den Ausführungen zu § 19 wäre auch hier als Urkunde eine eidesstattliche Erklärung zu überlegen.

Zu Z 15 (§ 24 WEG):

Die hier vorgesehenen Änderungen sind erforderlich gewesen, die bisherigen Regelungen über Bekanntmachungen innerhalb der Wohnungseigentumsgemeinschaft ließen ein nötiges Augenmaß vermissen.

Zu den vorgesehenen Änderungen des Mietrechtsgesetzes (Artikel 2):

Grundsätzliches:

Vorrangig ist für den Bereich der im Mietrechtsgesetz vorgesehenen Änderungen nachstehendes anzumerken:

Mit Ablauf des 31.12.2004 ist aufgrund einer Aufhebung durch den Verfassungsgerichtshof als verfassungswidrig die sog. „Steuerabgeltung“ als fiktive Ausgabenpost in der Hauptmietzinsabrechnung (§ 20 Abs. 1 Z 2 lit f MRG) außer Kraft getreten. Erfreulicherweise wurde durch die Übergangsbestimmungen des § 49 e Abs. 7 des vorliegenden Entwurfs normiert, daß diese Aufhebung nur für die die Kalenderjahre nach 2004 betreffenden Hauptmietzinsabrechnungen zu berücksichtigen sei. Eine „Reparatur“ der zitierten aufgehobenen Bestimmung für die Zeiträume ab 1.1.2005 ist bis zum 31.12.2004 nicht erfolgt und sieht der gegenständliche Entwurf hier auch keinerlei neuerliche Bestimmungen vor.

Das wohl jedermann einsichtige Problem blieb nicht nur ungelöst, sondern wurde im vorliegenden Entwurf darüber hinaus der Vermieter durch die Erweiterung der Erhaltungspflicht im vorgesehenen § 3 MRG weiter belastet, indem dem Hauseigentümer auch beispielsweise die Herstellung eines optimalen Zustandes der Elektro- und Wasserleitungen

auch innerhalb des Mietobjektes überantwortet wurde (dies ohne auch nur im geringsten irgendwelche Bestimmungen zu normieren, aus welchen Mitteln diese enormen Kosten zu finanzieren sein werden). Es darf hier im Rahmen dieser vorgesehenen Bestimmung und Ausweitung der Erhaltungspflicht des Vermieters nicht übersehen werden, daß mit den hier vorgesehenen Erhaltungsarbeiten auch Folgearbeiten in nicht unbeträchtlichem Umfang anfallen (Stemmarbeiten, Verputzarbeiten, Wiederherstellung von Verfließungen, Anstriche, Tapeten, etc.).

Im Ergebnis werden dem Vermieter hier nicht unbeträchtliche Kosten aufgebürdet, welche er nach dem vorliegenden Entwurf unter anderem auch aus jenen Privatmitteln (verrechnungspflichtige Mietzinseinnahmen) zu tragen hat, welche teilweise an das Finanzamt abzuführen sind (mangels einer neuen Bestimmung über die Steuerabgeltung).

Jedesfalls ist aufgrund dieser vorgesehenen Bestimmung des § 3 davon auszugehen, daß die sich ohnedies mühsamst und aufwendig gestaltenden Verfahren nach § 18 MRG erheblich zunehmen werden (damit verbunden eine zusätzliche Belastung der Schlichtungsstellen oder des Bundes im Rahmen der Gerichtsbarkeit).

Auszuführen ist an dieser Stelle auch, daß der notwendig werdende Umtausch von **Brieffachanlagen** aus Anlaß der Novellierung des Postgesetzes offensichtlich ebenfalls zu Lasten der Vermieter finanziert werden wird müssen.

Auch der sachlich unbegründete **Befristungsabschlag** bei Zeitmietverträgen blieb weiterhin aufrecht.

Unverändert blieben auch die im Rahmen des derzeit geltenden § 46 Abs. 2 MRG bei Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag über eine Wohnung normierten Höchstbeträge von derzeit € 2,64/m² Nutzfläche. Eine Anhebung dieses Betrages ist bereits längst fällig. Nur so könnte auch das „Horten“ von günstigen Mietwohnungen unterbunden werden.

Zusammenfassend ist also auszuführen, daß die vorgesehene Novellierung dem Vermieter erhebliche wirtschaftliche Nachteile beschert, denen keinerlei wirtschaftliche Anreize für Sanierungsarbeiten gegenüberstehen. Das Ergebnis ist unschwer vorherzusagen: **Investitionen und damit eine Ankurbelung der Wirtschaft werden rückläufig werden.** Vermieter werden es bei der gegebenen Situation vorziehen, unlukrative Bestandsobjekte überhaupt nicht zur Vermietung anzubieten, was wiederum zur Konsequenz haben wird, daß sich eine zweifellos nicht erwünschte Verschiebung in der Relation zwischen Angebot und Nachfrage ergeben wird.

Fazit:

Es ist schon aus gesamtwirtschaftlicher Sicht **höchstdringlich** erforderlich, bei der Gestaltung des Mietrechtes ein „fair trial“ zwischen Vermieter und Mieter umzusetzen. Eine Neugestaltung des gesamten Bereiches (vereinfacht und verständlicher) wäre höchst an der Zeit. Eine derartige Vereinfachung könnte auch durch die damit verbundene Eliminierung unzähliger Schlichtungsstellen- oder Gerichtsverfahren **positive budgetäre Auswirkungen** haben.

Zu den Bestimmungen im einzelnen:

Zu Z 2 (§ 3 MRG):

Zu den hier vorgesehenen Änderungen des § 3 MRG wird auf die obigen allgemeinen Ausführungen verwiesen. Zu ergänzen ist, daß diese hier vorgesehene Erweiterung der Erhaltungspflicht des Vermieters nach der derzeitigen Gesetzessituation nicht akzeptabel erscheint. Bei Altmietverträgen, wo maximal € 2,64/m² an Mietzins möglich sind, müßte doch im Sinne der Verteilungsgerechtigkeit die längst überfällige Anpassung des § 46 MRG gleichzeitig mit einer allfälligen Normierung des § 3 in der vorgesehenen Form erfolgen.

Zu Z 3 (§ 10 MRG):

Im geänderten Abs. 3 Z 1 des § 10 MRG ist nunmehr als vom Investitionsersatzanspruch erfaßt auch die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme vorgesehen.

Hier sollte eine **Einschränkung** in der Form vorgenommen werden, daß nur für die Erneuerung einer **aufgrund eines Zeitschadens** schadhaft gewordenen Heiztherme Investitionsersatz zu leisten ist. Schäden an einer Therme, die vom Mieter **schuldhaft** durch mangelnde Wartung oder unsachgemäßen Gebrauch entstanden sind, sollten **aus einer Ersatzpflicht herausgenommen** werden. **Sinnvoll wäre auch, eine Anzeigepflicht** des Mieters bei Schadhaftwerden der Therme zu normieren, um dem Vermieter die Möglichkeit zur Prüfung zu geben, um hier Mißbräuchen einen Riegel vorzuschieben.

Zu Abs. 4 Z 2 des § 10 MRG wird als Frist zur Geltendmachung bei einer Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Hauptmieter spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an den Vermieter normiert.

Wiewohl die Frist von 14 Tagen ab dem auflösenden Ereignis sinnvoll erscheint, erscheint die **Formulierung „nach Zustellung der Aufkündigung an den Vermieter“ nicht sinnvoll**, wird eine derartige Aufkündigung doch in der Regel gerichtlich zu erfolgen haben, der Zeitpunkt dieser Zustellung wird vom kündigenden Hauptmieter daher nur bei Gericht zu erfragen sein, was einerseits eine doch entbehrliche Mehrbelastung der Gerichtskanzleien darstellt, andererseits auch nicht zweckmäßig erscheint. **Vorgeschlagen wird hier die Formulierung**

„bei Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Hauptmieter spätestens 14 Tage **nach der Aufkündigung**“.

Zu Z 4 (§ 12 MRG):

Der hier neu vorgesehene Abs. 3 des § 12 MRG ist begründet und verständlich, von der Diktion her wird jedoch **nachstehende Änderung vorgeschlagen**:

„Ist der Mietgegenstand eine Seniorenwohnung **und** wurde im Mietvertrag die Bereitstellung einer Grundversorgung ...“.

Zu Z 9 (§ 29 MRG):

Die Normierung des Punktes 3a im Rahmen des Abs. 1 des § 29 MRG mit der jetzt vorgesehenen (nur einmal stattfindenden) gesetzlichen Verlängerung um weitere drei Jahre stellt eine positiv zu beurteilende Verbesserung der Vermieterstellung dar. Es fragt sich jedoch, ob hier nicht doch unwirksam vereinbarte Befristungsvereinbarungen miteinbezogen werden sollten, um zu verhindern, daß – in der Regel in gutem Glauben – vereinbarte Befristungsvereinbarungen, welche nach der (nach wie vor komplizierten) Gesetzeslage unwirksam sind, nicht in ein kündigungsgeschütztes Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit übergehen.

Zu Z 12 (§ 46 MRG):

Im Rahmen des § 46 MRG wäre es dringlich erforderlich, die hier normierten höchstens € 2,64 je m² Nutzfläche anzuheben (auf die obigen Ausführungen wird verwiesen). Da das Eintrittsrecht in einen bestehenden Hauptmietvertrag (in der Regel nach Eltern oder Großeltern) unter Lebenden keinen dringenden Wohnbedarf zur Voraussetzung hat, ist nach derzeitiger Gesetzessituation dem „Horten“ von günstigen Mietwohnungen Tür und Tor geöffnet. Eine sinnvolle und auch aus anderen, bereits geschilderten Gründen nicht nur zweckmäßig, sondern notwendig erscheinende Erhöhung des Betrages von € 2,64 erscheint auch aus dieser Sicht erforderlich.

Wien, am 24.2.2005

Dr. Hildegard Hartung
Rechtsanwältin
1170 Wien, Jörgerstraße 20
Tel: 408 98 83 Fax: DW 20

Zonta Club Wien-City

ELEONORE HAUER-RONA, Vorsitzende
BUND ÖSTERREICHISCHER FRAUENVEREINE
NATIONAL COUNCIL OF WOMEN - AUSTRIA
A-1090 WIEN, WILHELM EXNERGASSE 34
TELEFON +43-1-319 37 62
FAX +43-1-319 43 28